



כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3814 28 באוקטובר 2020

"איגום"

ועדת הערר - חלוקה מאוחרת של זכויות אינה גורעת מתחולת הפטור לשימוש עצמי לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

ענייננו בערר על החלטת הוועדה המקומית שלא ליתן פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

לצורך השלמת התמונה נביא בקצרה את מסכת העובדות מושא הערר.

במקרקעין הופקדה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמכוחה ניתן להוציא היתרים. התוכנית כללה הוראה כי ניתן יהיה לעשות שינויים במסגרת תוכנית לצורכי רישום, שלא ייחשבו כשינוי לתוכנית.

לבעלי זכויות הוקצו בתוכנית זכויות "חלקי דירות" במגרשים שונים. חמש שנים לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית הם "איגמו" את זכויותיהם על מנת לאפשר זכויות ליחידות שלמות במגרש.

משהתבקש פטור ל"שימוש עצמי" טענה הוועדה כי מאחר שבמועד מתן התוקף לתוכנית לא היה המבקש זכאי לזכויות ליחידה שלמה, אין הוא זכאי לפטור.

ועדת הערר דחתה פרשנות זו תוך שהיא קובעת כי "כאמור, התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. זאת אושרה חרף התנגדות בנושא זה, שביקשה שלא לפצל בין הזכויות ושלא ליצור שברירי זכויות. אילוץ תכנוני זה והפתרון לו, בדמות החלוקה המאוחרת של הזכויות, שתשלומי איזון בצדה, אין בו כדי לגרוע את תחולת הפטור בנסיבות אלה. זאת מקום בו אין חולק עוד שלא התבצעה כל עסקה נוספת בזכויות מלבד טבלת החלוקה.

"במיוחד יפים הדברים שעה שהתכנית עצמה מורה שרישום השטחים יהיה בהתאם לטבלת האיזון, וששינויים בשטחי המגרשים שיערכו במסגרת תכנית לצרכי רישום לא יחשבו כשינוי לתכנית".

המערכת מודה לעוה"ד שלי רוזטל ועידית גזית, ב"כ העוררים, על שהביאו את ההחלטה לידיעתה.

ערר 8190-07-18 ואח' אברהם טננבאום ואח' (ע"י עוה"ד שלי רוזטל ועידית גזית) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - הרצליה (ע"י עוה"ד אסף הראל ואן ברלוביץ). ניתן ביום 22.10.20 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב. יו"ר הוועדה: עו"ד שרון טל. כתבה: אור בוכריץ, עו"ד.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט
הוצאה לאור
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!